

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 406 i BRF LJUSPUNKTEN, Stockholms kommun.
Skebokvarnsvägen 376, 124 50 Bandhagen



Marknadsvärdebedömning per 2025-07-15

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2025-07-15

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2025-07-15 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF LJUSPUNKTEN		Organisationsnummer 769614-3515	
Lägenhetsnummer 406			Ärendenummer F-247-25-01
Adress Skebokvarnsvägen 376, 124 50 Bandhagen			
Kommun Stockholm		Område Vantör	
Lägenhetsstorlek, antal rum 1	Boarea, kvm 33	Månadsavgift, kr 3 191	Andelstal 1,2493
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Då uppgifter från föreningens hemsida, annonserade bostäder i föreningen och utsagor från bostadens ägare ej bekräftas så är det möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa med bostadsrättsföreningen eller annan part.			

2.2 Sammanfattning

Värderingsobjektet är en bostadsrätt på Skebokvarnsvägen 376 i Vantör, Stockholm. Lägenheten är en etta med 33 kvadratmeter boyta och en månadsavgift på 3191 kronor. Den ligger på fjärde våningen i en sexvåningsbyggnad från 2007 och har balkong samt förråd. Föreningen erbjuder gemensamma utrymmen såsom källarförråd och har parkerings- och garageplatser. Den har en avgiftsnivå på 1160 kr/m² med ett taxeringsvärde på 70 056 000 kr, vars lån motsvarar 40,28% av taxeringsvärdet och eget kapital 62,67%. Underhållsfonden utgör 3,45% av taxeringsvärdet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen inklusive källarförråd. Dess fastighet innefattar parkerings- och garageplatser samt bostadsrättslägenheter. Avgiftsnivån är 1160 kr/m ² och taxeringsvärdet är 70 056 000 kr. Föreningen har lån motsvarande 40,28% av taxeringsvärdet och eget kapital motsvarande 62,67%. Underhållsfonden utgör 3,45% av taxeringsvärdet. Byggnaden är från 2007, har sex våningar och en hiss.			
Gemensamma utrymmen Bostadsrättsföreningen har gemensamma utrymmen inklusive förråd. Förråden är placerade i fastighetens källarplan.			
Parkeringsplatser 2		Garageplatser 11	
Antal bostadsrättslägenheter 78		Antal Hyresrättslägenheter	
Kommentar Bostadsrättsföreningen har 2 parkeringsplatser, 11 garageplatser och 78 bostadsrättslägenheter.			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1160	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 70 056 000	
Totalt lån (kr) 28 217 033	% av taxeringsvärdet 40%
Eget kapital (kr) 43 901 106	% av taxeringsvärdet 63%
Underhållsfond (kr) 2 413 839	% av taxeringsvärdet 3%
Kommentar Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1160 kr per kvadratmeter och år för denna lägenhet. Taxeringsvärdet är 70 056 000 kr. Föreningen har totala lån på 28 217 033 kr, vilket motsvarar 40,28% av taxeringsvärdet. Eget kapital uppgår till 43 901 106 kr, motsvarande 62,67% av taxeringsvärdet. Underhållsfonden är 2 413 839 kr, vilket utgör 3,45% av taxeringsvärdet.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Stockholm Tvärslån 3	
Byggår 2007	Antal våningar 6
	Hiss Ja
Övrigt	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är en hyreshusenhet för bostäder och lokaler, uppförd år 2007 med sex våningar och utrustad med hiss. Den har fjärrvärme som värmekälla med ett vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Energideklaration finns bifogad i bilagorna.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens byggnad, uppförd 2007, har sex våningar och är utrustad med hiss.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm		Antal Rum
33		1
Rumsfördelning		
<u>kök</u>		<u>Tillbehör</u>
<u>badrum</u>		<u>ett förråd</u>
<u>allrum</u>		<u>Balkong</u>
Beskrivning Bostadsrätt i Vantör, Stockholm. Lägenheten ligger på fjärde våningen i en sexvåningsbyggnad och består av ett rum med kök och badrum. Bostaden har normal standard med trägolv i allrum och kök samt klinkergolv i badrummet. Köket och badrummet är normalt utrustade. Till lägenheten hör ett förråd och en balkong.		
2.6 Värdebedömning Bostaden bedöms ha något sämre skick, men har jämförbar standard och värde i förhållande till liknande bostäder i jämförbara lägen.		

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 406 i BRF LJUSPUNKTEN, Stockholms kommun.
Skebokvarnsvägen 376, 124 50 Bandhagen

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

Marknadsvärde per 2025-07-15

1 550 000 KRONOR

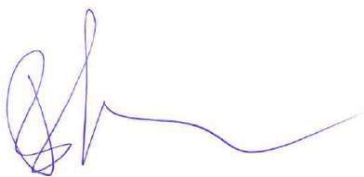
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2025-07-15

Underskrift

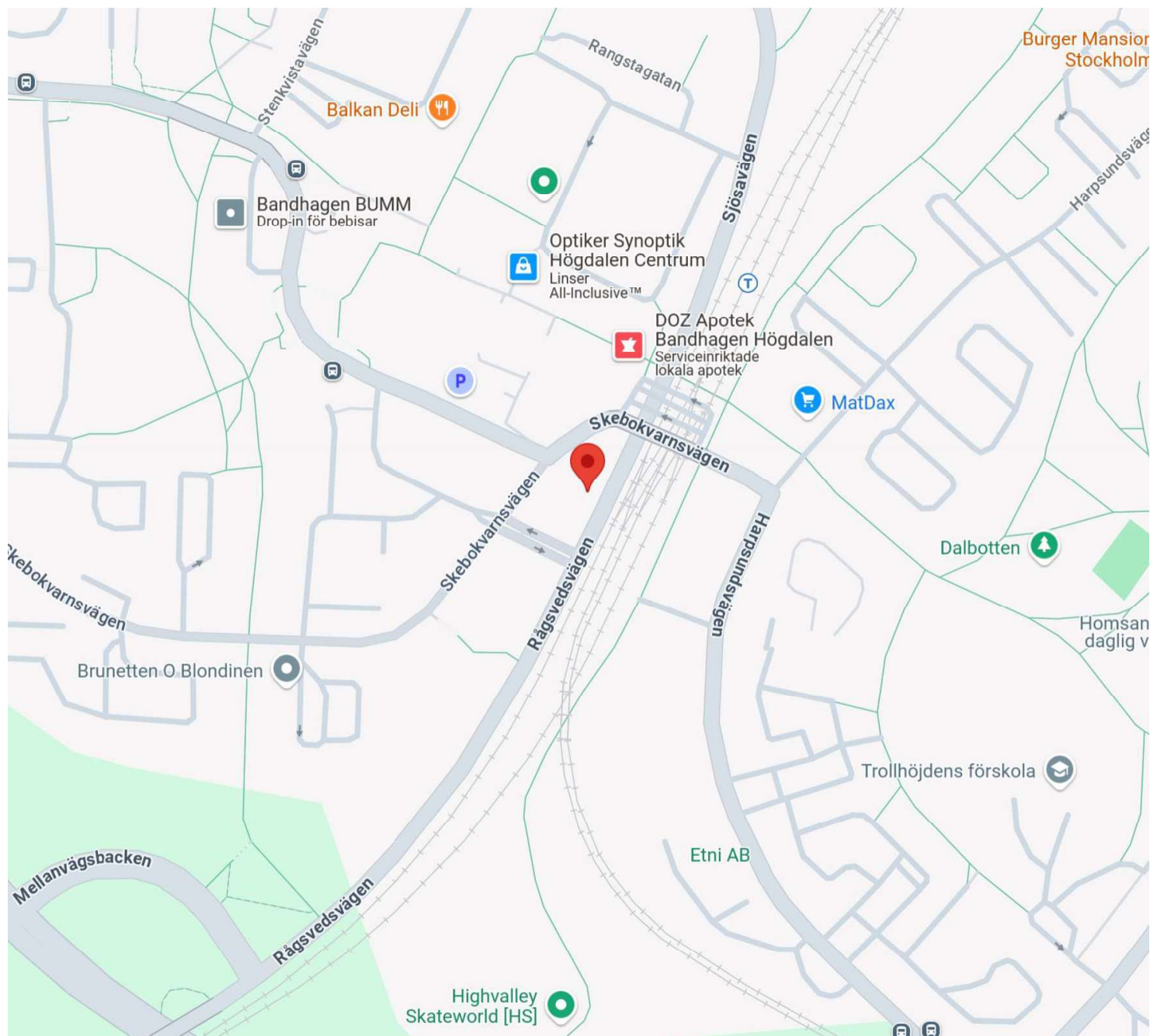


Björn Bring
Fastighetsvärderare

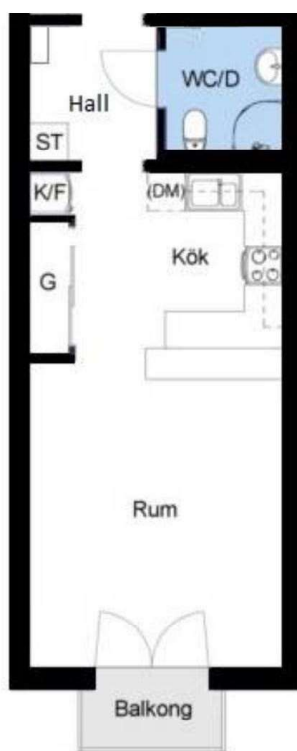
Telefon: 070-428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Stockholm Tvärslån 3	UUID 909a6a42-493b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010129630	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-06-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-01-18
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-15			

Adress

Adress Skebokvarnsvägen 376 124 50 Bandhagen

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769614-3515 Bostadsrättsföreningen Ljuspunkten C/O Brf Ljuspunkten C/O Fastum AB Box 3118 169 03 Solna Inskrivet ägarnamn: Brf Ljuspunkten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-08-23	Akt 07/20566
Berört fång 07/20566, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2007-06-18 Köpeskilling: 12 582 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 31 415 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	825 000 SEK	2006-06-16	06/16784
2	8 875 000 SEK	2007-10-01	07/23757D
Anmärkningar Utbyte 11/2421, Utbyte 12/813			
3	7 300 000 SEK	2007-10-01	07/23757E

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	5 915 000 SEK	2007-10-01	07/23757B
5	8 500 000 SEK	2007-10-01	07/23757C

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kv tvärslån mm	2006-01-19 Genomf. start: 2006-02-24 Genomf. slut: 2011-02-23 Laga kraft: 2006-02-23	0180K-P2005-02091

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 157315-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 70 056 000 SEK	därav byggnadsvärde 53 656 000 SEK	därav markvärde 16 400 000 SEK
Taxerade ägare 769614-3515 Bostadsrättsföreningen Ljuspunkten C/O Brf Ljuspunkten C/O Fastum AB Box 3118 16903 Solna	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300465742 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
-----------------------	------------------------	---------------------------	---------------------------

16 400 000 SEK	180264	3 302 kvm	4 967 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300523961 (2025)			
Taxeringsvärde 656 000 SEK	Riktvärdeområde 180264	Lokalyta 150 kvm	Hyra 101 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 300465741 (2025)			
Taxeringsvärde 53 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180264	Bostadsyta 2 642 kvm	Hyra 4 900 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-06-14	0180-A398/1958
Införd i tomtboken	1958-06-26	
Fastighetsreglering	2006-06-29	0180K-2006-03542

Ursprung

Stockholm Tvärslån 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6573279.7	673359.5	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 701 m ²	1 701 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Stockholm Tvärslån:3	1980-04-01		0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet